

На території с. Топали налічується 457 садибних житлових будинків. Існуючий житловий фонд складає близько 44,34 тис. м<sup>2</sup> загальної площі.

На території населеного пункту функціонують такі об'єкти культурно-побутового обслуговування: будинок культури, бібліотека, фельдшерсько-акушерський пункт, дитяча дошкільна установа, загальноосвітня школа I-III ст, культова споруда (церква), ринковий комплекс та магазини змішаної торгівлі.

Село Топали, має потенціал для розвитку житлової та громадської сфери; територіальні ресурси для розвитку сільськогосподарських підприємств.

Через с. Топали проходять дороги загального користування місцевого значення:

- С161501 «/О161525/ - Сагайдак» – IV категорії, покриття чорне шосе та біле шосе, ширина проїзної частини – 6 м; узбіч – 2\*2,0 м. Середньодобова інтенсивність – до 100 авт/добу;

- О161525 «Контрольно – пропускний пункт «Федосіївка» - Подільськ – Ананьїв» – IV категорії, покриття чорне шосе, біле шосе, та цементобетон, ширина проїзної частини – 6 м; узбіч – 3\*3,0 м. Середньодобова інтенсивність – до 100 авт/добу.

Система вуличної мережі с. Топали представлена вулицями та внутрішньо кварталними проїздами. Головними вулицями є вул. Райдужна та вул. Центральна, що єднає місця розселення з планувальними районами, основними вузлами громадської забудови та житлової забудови. Параметри існуючих вулиць та проїздів не відповідають нормативним та потребують заходів з їх розширення до мінімальних нормативних значень.

В с. Топали відсутній внутрішньо-сільський громадський транспорт. Його функції частково виконують приміські автобусні маршрути, лінії руху яких частково проходять по вуличній мережі населеного пункту. На даний час наявний 1 приміський маршрут: «Топали-Окни», який проходить 1 раз на день. Протяжність ліній руху приміських автобусних маршрутів по вуличній мережі становить 4,2 км, а щільність мережі руху автобусу становить 0,9 км/км<sup>2</sup>.

На даний час у межах с. Топали відсутня АЗС та станція технічного обслуговування автомобілів.

Станом на 01.01.2021 централізоване водопостачання в селі Топали забезпечується від 3-х артезіанських свердловин, загальною потужністю – 10 м<sup>3</sup>/год. Село забезпечене централізованим водопостачанням лише частково. Загальна протяжність водопроводів по території села складає 6,0 км. Всього за попередній рік споживачами села було спожито 10,3 тис. м<sup>3</sup> води. Ті споживачі житлово-комунального сектору, які не забезпечені централізованим водопостачанням, для забезпечення потреби у воді використовують шахтні колодязі, розташовані на присадибних ділянках.

Станом на 01.01.2021 система централізованого каналізування у селі Топали відсутня. Населення житлової забудови та громадські споруди користуються дворовими вбиральнями з водонепроникними вигребами. В селі відсутнє централізоване відведення та очищення дощових та снігових вод.

Електропостачання споживачів електроенергії с. Топали здійснюється від електропідстанції енергосистеми Одеської області, яка розташована в смт Окни.

Споживачі в межах села отримують електроенергію по мережах 10 кВ та 0,4кВ, які виконані повітряними лініями від трансформаторних підстанцій ТП-10/0,4 кВ. Електропостачання споживачів села забезпечують 9 трансформаторних підстанцій 10/0,4 кВ. Існуючі електромережі 10 кВ та 0,4 кВ виконані на залізобетонних опорах та знаходяться в задовільному стані.

Станом на 01.01.2021 року в с. Топали відсутня система централізованого газопостачання. Населення села користується зрідженим газом від індивідуальних газобалонних установок.

Станом на 01.01.2021 року опалення існуючих садибних житлових будинків с. Топали здійснюється поквартирно від автономних побутових теплогенераторів, що працюють на твердому паливі або електриці. Опалення громадських споруд здійснюється від місцевих теплогенераторів, що також працюють на твердому паливі або електриці.

Згідно інформації Департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації від 12.07.2019 № 01-13/289, в межах с. Топали Подільського району Одеської області наявний 1 об'єкт культурної спадщини, визначений п. 2 ст. 2 Закону України «Про охорону культурної спадщини» та прийнятий під охорону держави у встановленому чинним законодавством України порядку, а саме: Братська могила 12 радянських воїнів, загиблих при звільненні села в квітні 1944 року.

Проектом передбачається розширення меж с. Топали.

Площа території в існуючих межах населеного пункту с. Топали – 451,7695 га.

Площа території в проєктованих межах населеного пункту с. Топали – 526,1512 га.

Збільшення площі населеного пункту відбудеться за рахунок включення в межі земель запасу Окнянської селищної ради на південному заході та північному заході населеного пункту.

Генеральний план с. Топали передбачає:

- визначення майбутніх потреб переважних напрямів використання території;
- урахування державних, громадських і приватних інтересів під час планування забудови та іншого використання територій;
- обґрунтування зміни межі населеного пункту, черговості й пріоритетності забудови та іншого використання територій;
- визначення меж функціональних зон, пріоритетних та допустимих видів використання і забудови територій;
- формування планувальної структури та просторової композиції забудови населеного пункту;

- оцінку загального стану населеного пункту основних факторів його формування, визначення, містобудівних заходів щодо поліпшення екологічного та санітарно-гігієнічного стану;
- визначення територій, що мають будівельні, санітарно-гігієнічні, природоохоронні та інші обмеження їх використання.

Генеральним планом передбачається удосконалення всієї системи функціонального зонування території населеного пункту. Загальна схема функціонального зонування вирішується в системі, що передбачає паралельний розвиток її окремих функціональних зон: сільбищної; громадської, комунальної; торговельно-складської; зони зовнішнього транспорту та ландшафтно-рекреаційної.

Перспективи розвитку промисловості с. Топали пов'язані зі створення малих приватних підприємств складування та переробки продукції. Проектом пропонується включення в межі та використання об'єктів існуючого сільськогосподарського виробництва, реконструкція не діючих підприємств та створення нових промислових вузлів. Нові підприємства пропонуються до розміщення у південно-західному, північно-західному та північному напрямку села: комунально-складські підприємства та сільськогосподарські підприємства (теплиці на закритому ґрунті).

При розробці генерального плану с. Топали враховувались вимоги пожежної безпеки у відповідності з Розділом 15 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Проектом передбачаються наступні містобудівні протипожежні заходи:

- формування житлових кварталів, розділених системою магістралей;
- забезпечення можливості проїзду пожежних машин до житлових і громадських будинків, в тому числі із вбудовано-прибудованими приміщеннями, доступ пожежних з автодрабин і автопідйомників у будь-яку квартиру чи приміщення при проектуванні проїздів і пішохідних шляхів;
- дотримання протипожежних відстаней від житлових, громадських та адміністративно-побутових будівель до виробничих будинків промислових підприємств і сільськогосподарських будівель;
- створення єдиної системи зелених насаджень, які у випадках пожежної небезпеки повинні бути шляхами евакуації населення і під'їзду пожежних машин;
- розміщення пожежних частин з урахуванням радіусів доступності.

Станом на 01.01.2021 в с. Топали відсутнє пожежне депо, село обслуговується пожежними депо, розташованим у смт Окни.

Джерелом господарсько-питного водопостачання населеного пункту на розрахунковий етап пропонується прийняти існуючі підземні водоносні горизонти, які експлуатуються водозабірними артезіанськими свердловинами.

Для забезпечення водопостачанням нових споживачів житлово-комунального сектору с. Топали, проектом передбачається подальше розширення існуючої системи водопостачання, шляхом будівництва нових джерел води та водопровідних мереж. Проектом передбачається забезпечення

централізованим водопостачанням усіх споживачів села, при цьому передбачається влаштування об'єднаної кільцевої системи водопостачання на господарські та протипожежні потреби. Водопостачання тих споживачів, які розташовані на тупикових ділянках водопровідних мереж, має бути забезпечене з дотриманням вимог п. 12,5 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди».

Централізоване каналізування села пропонується здійснювати через розбудову самопливних та напірних каналізаційних мереж з каналізаційними насосними станціями, які будуть відводити стічні води на локальні каналізаційні очисні споруди, які пропонується розтушувати в південно-західній частині села.

Проектом пропонується забезпечення централізованим водовідведенням усіх, де є технічна можливість, споживачів села.

На перспективу електропостачання с. Топали зміна джерела живлення не передбачається.

На розрахунковий етап генеральним планом передбачається теплопостачання садибної житлової забудови здійснювати від автономних побутових теплогенераторів, що працюють на природному газі.

Опалення, вентиляцію та гаряче водопостачання решти комунальних та громадських об'єктів пропонується здійснювати від вбудованих чи прибудованих теплогенераторних, що працюють на природному газі.

Станом на 01.01.2021 с. Топали не газифіковане. Проектом пропонується забезпечення централізованим газопостачанням забудови, що проектується, шляхом прокладання розподільчих газових мереж.

Для очищення господарсько-побутових стічних вод житлово-комунального сектору проектом передбачається використовувати водоочисні установки, повного біологічного очищення типу «Біотал» (або аналог) з відводом очищених стоків у водойму. Навколо локальних очисних споруд передбачається влаштування санітарно-захисної зони, радіусом – 35,0м.

#### **Основні показники генерального плану.**

	<b>Показники</b>	<b>Одиниця виміру</b>	<b>Вихідний рік на 01.01.2021</b>	<b>Розрахунковий період на 01.01.2041</b>
	1	2	3	4
<b>1</b>	<b>Населення</b>	<b>осіб</b>	<b>1075</b>	<b>1275</b>
<b>2</b>	<b>Територія в межах населеного пункту, всього:</b>	<b>га</b>	<b>451,77</b>	<b>526,15</b>
	<b>у т. ч.: житлової забудови, всього</b>	<b>га</b>	<b>160,72</b>	<b>161,17</b>
	садибної	га	160,72	124,07
	блокованої	га	-	-
	резервної	га	-	37,1

	Громадської забудови, всього	га	4,35	7,15
	Виробничої, всього	га	-	-
	Комунально-складської, всього	га	3,5	10,36
	Інженерної, всього	га	0,01	2,38
	Транспортної інфраструктури, всього	га	9,0	16,1212
	у т. ч. вулично-дорожньої мережі	га	9,0	16,1212
	зовнішнього транспорту	га	-	-
	об'єкти обслуговування		-	-
	Ландшафтно-рекреаційної та озелененої, всього	га	24,03	116,45
	в т. ч. загального користування	га	2,16	8,81
	озеленені території	га	21,87	100,55
	дач та садівницьких товариств	га	-	-
	в межах санітарно-захисних зон	га	-	7,09
	Природно-заповідного фонду, всього	га	-	-
	Водних поверхонь	га	2,24	2,74
	Сільськогосподарських угідь	га	113,79	209,7
	Інші території	га	134,1295	-
3	Житловий фонд, всього	тис. м <sup>2</sup> кількість квартир	<u>25,6</u> 208	<u>29,2</u> 238
	у т.ч.: непридатний житловий фонд	тис. м <sup>2</sup> кількість квартир	-	-
	Розподіл житлового фонду за видами забудови:			
	садибна	тис.м <sup>2</sup> квартир	<u>25,6</u> 208	<u>29,2</u> 238
	блокована	тис.м <sup>2</sup> квартир	-	-
	багатоквартирна	тис.м <sup>2</sup> квартир	-	-
	Середня житлова забезпеченість населення загальною площею	м <sup>2</sup> /чол.	50,0	48,6
	Вибуття житлового фонду, всього	тис.м <sup>2</sup>	-	-

	непридатного	тис.м <sup>2</sup>	-	-
	придатного у зв'язку з реконструкцією	тис.м <sup>2</sup>	-	-
	придатного у зв'язку з виносом за межі санітарно-захисних зон (відселення)	тис.м <sup>2</sup>	-	-
<b>4</b>	<b>Нове житлове будівництво, всього</b>	<b>тис.м<sup>2</sup> квартир</b>	-	<b><u>3,6</u> 30</b>
	одноквартирне садибне	тис.м <sup>2</sup> квартир	-	<u>3,6</u> 30
	блоковане	тис.м <sup>2</sup> квартир	-	-
	багатоквартирне	тис.м <sup>2</sup> квартир	-	-
<b>5</b>	<b>Об'єкти громадське обслуговування:</b>			
	дитячі дошкільні заклади, всього	тис. місць	0,065	0,065
	загальноосвітні школи, всього	тис. місць	0,18	0,18
	фельдшерсько-акушерські пункти, всього	об'єкт	1	1
	пожежні депо, всього	об'єкт пожежних автомобілів	-	1
<b>6</b>	<b>Вулично-дорожня мережа та транспорт населеного пункту</b>			
	Протяжність магістральних вулиць, всього	км	<b>1,2</b>	<b>1,12</b>
	Протяжність магістральних вулиць загальноміського значення	км	1,2	1,12
	Протяжність магістральних вулиць районного значення	км	-	-
	Щільність мережі магістральних вулиць	км/км <sup>2</sup>	0,9	1,0
	Довжина подвійного шляху автобусу	км	2,4	2,24
	Щільність мережі автобусу	км/км <sup>2</sup>	0,9	1,0
<b>7</b>	<b>Інженерне обладнання</b>			
	<u>Водопостачання</u>			
	Сумарний відпуск води:	тис.м <sup>3</sup> /добу	-	0,441
	- питна вода	тис.м <sup>3</sup> /добу	0,028219	0,385

-	технічна вода	тис.м <sup>3</sup> /добу	-	0,056
	Потужність головних споруд питного водопроводу	тис.м <sup>3</sup> /добу	0,20	0,60
	<u>Каналізація</u>			
	Загальне надходження стічних вод	тис. м <sup>3</sup> /добу	-	0,385
	Потужність каналізаційних очисних споруд	тис. м <sup>3</sup> /добу	-	0,385
	<u>Електропостачання</u>			
	Сумарне споживання електроенергії	млн.кВт×год	-	1,21
	<u>Теплопостачання</u>			
	Споживання тепла, всього	МВт	-	4,96
	<u>Газопостачання</u>			
	Споживання газу, всього	млн. м <sup>3</sup> /рік	-	2,79
<b>8</b>	<b>Інженерна підготовка та захист території</b>			
	Ліквідація заболоченості	га	-	2,0
	Берегоукріплення	га		3,3
	Регулювання русла річок/водойм	км/га	-	5,45/0,2
	Труби водопропускні	км	-	0,15
	Лісомеліоративні роботи	га	-	10,6
	<b>Заходи з організації відведення дощових та талих вод</b>			
	Дощова каналізація (змішаного типу)	км	-	42,0
	Очисні споруди дощової каналізації	одиниць	-	2
	Насосна станція дощової каналізації	одиниць	-	7
<b>9</b>	<b>Санітарне очищення території</b>			
	<b>Обсяги твердих побутових відходів, всього</b>	тис.т/рік	<b>0,19</b>	<b>0,22</b>
	<b>Полігони (за межами населеного пункту)</b>			
	кількість	одиниць	-	-
	площа	га	-	-
	<b>Кладовища традиційного поховання (в межах населеного пункту)</b>			

кількість	одиниць	-	1
площа	га	-	0,86
<b>Кладовища традиційного поховання (за межами населеного пункту)</b>			
кількість	одиниць	1	1
площа	га	0,86	0,4

Метою зонінгу є збереження і раціональне використання середовища для забезпечення соціально-економічного розвитку населеного пункту та гармонійного розвитку людини.

В основу правил зонування території покладено такі засади, які б забезпечували функціональну, соціально-економічну, екологічну, планувальну, естетичну сумісність всіх існуючих або перспективних видів її використання і забудови та найбільше б відповідали інтересам її розвитку.

#### **Обговорення.**

В обговоренні прийняв участь Невмиваний Я.В.

В ході обговорення пролунали наступні зауваження, в текстовій частині містобудівної документації не зазначено тип пожежно-рятувального підрозділу; в графічній частині біля водойми, не передбачений майданчик з твердим покриттям, який може використовуватися як місце для забору води пожежними автомобілями та інші (відповідно до листа Головного управління ДСНС України від 15.12.2021 № 6001.2-7308/6017/2).

**Рецензія позитивна.** Проект містобудівної документації рекомендовано для подальшого затвердження.

По проекту містобудівної документації отримано погодження від Департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації.

**Голосування:** за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проект містобудівної документації - **Генеральний план з планом зонування території с. Топали Окнянської селищної ради** - 8, проти – 0, утримались – 2 з урахуванням доопрацювання по зауваженням членів ради.

**Вирішили:** рекомендувати до подальшого затвердження проект містобудівної документації - **Генеральний план з планом зонування території с. Топали Окнянської селищної ради** з урахуванням доопрацювання по зауваженням членів ради.

Голова ради

Надія БЄЛЕНКО

Секретар ради

Анна ШИРЯЄВА

